

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## **Uitgangspunten uitgiftebeleid groenstroken (snippergroen)**

Hieronder staat puntsgewijs weergegeven wat de uitgangspunten zijn voor het uitgiftebeleid van groenstroken in Scherpenzeel. Enkele van deze punten zijn vervolgens nader uitgewerkt.

De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd.

1. Definitie snippergroen: Openbaar groen tot en met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, dat gelet op de grootte en ligging, slechts een beperkte groenfunctie heeft en direct grenst aan een woonperceel;
2. Snippergroen wordt slechts verkocht als de betreffende grond geen structureel groen betreft en dit uit ruimtelijke overwegingen waaronder verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
3. Snippergroen is in beginsel alleen te verkopen als dit is aangegeven op de uitgiftekaarten (per wijk c.q. deelgebied) en daarmee voldoet aan de toetsingscriteria;
4. Het uitgiftebeleid is gericht op het uitgangspunt: ‘verkopen waar mogelijk’;
5. Bij verkoop van de grond is het streven dat het perceel wordt verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel en zal worden begrensd met een rechte, logische kadastrale lijn (kantelenvorming voorkomen);
6. In bruikleen geven of verhuren van snippergroen is alleen mogelijk indien de gemeente dit wenselijk acht. De bewoner kan daarom niet zelf kiezen voor een bruikleen/huurovereenkomst;
7. Indien kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn wordt onderzocht of verkoop met een recht van opstal mogelijk is;
8. De verkoopprijs voor groen(strook) is €100,00 per m<sup>2</sup>, tot en met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Vanaf 100 m<sup>2</sup> wordt de waarde van de grond bepaald door een onafhankelijke taxateur. De bijkomende kosten van de grondtransactie komen voor rekening van de koper;
9. Er wordt tot privaatrechtelijke handhaving overgegaan indien verkoop van het al in gebruik genomen snippergroen niet mogelijk blijkt te zijn of als de bewoner/eigenaar aangeeft het in gebruik genomen snippergroen niet te willen kopen of eventueel huren. De grootste overschrijdingen worden daarbij als eerste teruggevorderd;
10. Er wordt een suppletieregeling (meerprijsregeling) in de (ver)koopovereenkomst opgenomen.

### **Toelichting op uitgangspunten uitgiftebeleid groenstroken (snippergroen)**

- **Punt 1:** Bij snippergroen moet het gaan om een (relatief) beperkt aantal m<sup>2</sup>. Dat wordt hier bepaald op maximaal 100 m<sup>2</sup>. Dit is ook van belang vanwege de taxatie van het perceel bij meer dan 100 m<sup>2</sup> (zie onder punt 8).

- **Punt 2 en 3 : Uitgeefbaarheid snippergroen**

Snippergroen komt niet in alle gevallen voor verkoop in aanmerking. De strook grond wordt allereerst uit een oogpunt van groen bekeken. Indien de groenstrook een structurerende functie vervult dan wordt de grond niet verkocht. Het gaat dan veelal om wat grotere aaneengesloten groenpercelen die als een buffer fungeren tussen de woningen en de weg. Hierbij gaat het veelal om aaneengesloten openbaar groen met een belangrijke recreatieve, ecologische en/of decoratieve functie (bovenwijken-, wijk- en buurtgroen).

Hierna wordt uit ruimtelijk oogpunt en de verkeersveiligheid getoetst of de grond in aanmerking komt voor verkoop. Het gaat dan veelal om de opzet van het plangebied (straatbeeld). Tevens ligt snippergroen meestal in de buurt van woningen en langs wegen. Snippergroen kan niet worden uitgegeven wanneer dit leidt tot verkeersonveiligheid. Hierbij wordt gekeken naar de verkeerssituatie ter plaatse zoals onder andere eventueel verminderd zicht of onoverzichtelijkheid.

Wanneer er sprake is van een stuk openbaar groen dat grenst aan twee of meer percelen, dient maatwerk plaats te vinden.

- **Punt 4: het streven is “verkopen waar mogelijk”.** Het snippergroen dat bewoners thans al zonder toestemming van de gemeente in gebruik hebben kan worden aangeboden voor verkoop.

- **Punt 5: Kantelenvorming**

Op sommige locaties zijn snippergroenstroken in gebruik genomen die grenzen aan achtertuinen van meerdere percelen. Indien blijkt dat niet alle eigenaren tot aankoop wensen over te gaan, ontstaat er een zogenaamde kantelenstructuur<sup>1</sup> achter de woningen. Wanneer zo'n kantelenvorming ontstaat, zorgt dit voor kostbaarder beheer van het openbaar groen. Het ontstaan van kantelen is dan ook een ongewenste ontwikkeling. Het streven is dan om in zulke situaties pas tot uitgifte over te gaan, wanneer iedereen mee doet. Dit is tevens in het belang van stedenbouwkundige uitstraling. Het is echter geen wenselijke situatie dat als één bewoner in een blok woningen<sup>2</sup> niet meedoet dat dan daardoor de uitgifte van het snippergroen achter de gehele rij woningen niet door kan gaan. De gevolgen voor de overige bewoners zijn dan te groot, denk hierbij aan eventueel afbreken van allerlei zaken op deze grond. Het uitgangspunt is daarom dat bij verkoop (of verhuur) gestreefd wordt naar een rechte, logische kadastrale grens achter het blok woningen.

---

<sup>1</sup> Dit is een structuur die lijkt op de bovenkant van een buitenmuur van een kasteel, een gebied dat niet aaneengesloten is en vierkante inkepingen heeft.

<sup>2</sup> Met een blok woningen wordt bedoeld een minimum aantal van vier aaneengesloten woningen.

▪ **Punt 6: Bruikleen/huurovereenkomsten**

Het uitgangspunt bij dit project is het verkopen van snippergroen. Bruikleen of huur wordt in beginsel niet meer aangegaan, tenzij de gemeente het in dat geval wenselijk acht en als enig mogelijke oplossing ziet. De bewoner kan niet zelf voor een bruikleen/huurovereenkomst kiezen.

▪ **Punt 7: Aanwezigheid kabels en leidingen**

Wanneer in de grond kabels en/of leidingen aanwezig zijn, moet voordat tot verkoop wordt overgegaan, met de kabelexploitant overlegd worden of uitgifte door verkoop wenselijk is. Constatering van kabels en leidingen gebeurt door middel van een klic-melding.

Wanneer de grond in eigendom overgaat en in de grond kabels en leidingen aanwezig zijn dan wordt dit in de koopovereenkomst vastgelegd. Dit gebeurt bij notariële akte met een recht van opstal. Dit recht van opstal wordt door middel van een kettingbeding notarieel vastgelegd voor nieuwe eigenaren van de woning en zijn rechtsopvolgers. Dit betekent dat degene met wie het contract wordt afgesloten en de toekomstige eigenaren van het perceel het zakelijk recht van de kabelexploitant moeten respecteren en eventueel onderhoud van de nutsbedrijven moeten toestaan.

▪ **Punt 8: Verkoopprijs**

Gedurende dit project geldt een vaste verkoopprijs van €100,00 per m<sup>2</sup>. Dit zorgt voor duidelijkheid en voorkomt discussie over de waarde van de grond.

Grond boven de 100 m<sup>2</sup> valt niet meer onder de definitie van snippergroen en daarmee ook niet onder de vastgestelde snippergroenprijs. De eerste 100 m<sup>2</sup> worden wel voor de snippergroenprijs verkocht, voor de overige vierkante meters geldt de taxatieprijs. Deze grond dient getaxeerd te worden door een onafhankelijke taxateur. De uitkomsten van deze taxatie zijn leidend. Een 'tegentaxatie' van de bewoner zal dan ook niet worden gehonoreerd.

De bijkomende kosten van de grondtransactie (zoals notariskosten en kadastrale kosten) komen voor rekening van de koper. Dat is een gebruikelijk uitgangspunt.

▪ **Punt 9: Privaatrechtelijk handhaven**

Indien het snippergroen niet uitgegeven kan worden of de bewoner wil het niet kopen terwijl hij de grond al wel in gebruik heeft, dan dient handhavend opgetreden te worden tegen de ongewenste ingebruikname. Dit gaat via de privaatrechtelijke weg. De bewoner krijgt een termijn van twee maanden om de gemeentegrond weer "terug te geven" aan de gemeente te verwijderen. Wanneer de bewoner hier geen gehoor aan heeft gegeven volgt een tweede aanschrijving met een redelijke termijn om alsnog terug te gaan tot de oorspronkelijke kadastrale grens.

In de laatste brief staat vermeld dat een advocaat de opdracht krijgt om de gerechtelijke procedure voor het terugvorderen van de grond op te starten.

■ **Punt 10: Suppletie regeling**

In de verkoopovereenkomst wordt een suppletie regeling opgenomen. Dit houdt in dat het verkochte uitsluitend mag worden gebruikt en ingericht als tuin en/of erf, behorend bij de woning. Iedere bebouwing waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, is in beginsel uitgesloten tenzij het aldaar geldende bestemmingsplan dit uitdrukkelijk toestaat.

Wanneer de koper de grond wil bebouwen en hiervoor omgevingsvergunning wordt verleend betaalt hij suppletie bovenop de snippergroenprijs van €100,00 per m<sup>2</sup>. De suppletie (meerprijs) bestaat uit het verschil tussen de daar geldende bouwgrondprijs en de reeds betaalde snippergroenprijs vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters dat bebouwd wordt. Een ander zal als standaardbepaling in de (ver)koopovereenkomst worden opgenomen en indien van toepassing administratief verwerkt worden.